

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 19 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 9 日から 令和 8 年 1 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 月 28 日 午前 9 時 20 分 場 所 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 26 日から 令和 8 年 1 月 30 日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 12 月 19 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	880,000 704,000	一括	176,000	17,323	4,166

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市豊平区平岸四条十四丁目 219 番地 3

建物の名称 ホワイトヒルハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平岸四条十四丁目 219 番 3 の 121

建物の名称 525

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 16.53 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目 219 番 3

地 目 宅地

地 積 2523.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目 219 番 4

地 目 宅地

地 積 343.04 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目 219 番 5

地 目 宅地

地 積 25.29 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目 6 5 3 番 3 0

地 目 雑種地

地 積 29 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 4 5 5

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 4 5 5

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 4 5 5

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 4 5 5

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



注 意 書

- 1 本件の入札には、令和2年4月1日に施行された改正民事執行法第65条の2により、暴力団員等に該当しないこと等の陳述書が必要です。

陳述書の提出がない場合には入札が無効となります。また、陳述書等の記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようにご注意ください。

(無効になる入札例)

- 陳述書や陳述書別紙の氏名に「フリガナ」がない。
- 生年月日の記載がない。
- 「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」(※)の□にチェックが入っているが、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

(※)「自己の計算～とする者」とは、自ら不動産を取得する意図の下で、あなたに対し資金提供をして入札をさせ、不動産を取得しようとしている者のことをいいます。

例1) Bは物件を取得したいと考えたが、自らは入札せずA(あなた)に資金を提供し、Aが入札した。

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

例2) Aは物件を取得したいと考えて、金融機関Cから融資を受け、Aが入札した。

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

- 2 売却決定期日は、同法68条の4により、最高価買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には、2週間程度延期する場合があります。

- 3 入札に当たってご不明な点は、当庁執行官室(☎011-281-3535)に直接お問い合わせいただくか、不動産競売物件情報(通称BIT)サイトのトップ画面「手続案内」でご確認ください。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 20 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

敷地権の目的である土地のうち符号 2 (地番 219 番 4) につき

地役権

範 囲 全部

要役地 札幌市東区東苗穂町 531 番地 4

設定日 昭和 53 年 2 月 1 日

目 的 電線路を架設すること 電線路の保守、改良、増架、再設 (支持物の種類変更を含む)、撤去等のため立ち入り工事を施工すること 電線路の支障となる建造物の築造、樹木の植栽、土地の形状変更をしないこと

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者 A 及び同 B が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 札幌市豊平区平岸四条十四丁目 219 番地 3

建物の名称 ホワイトヒルハウス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 平岸四条十四丁目 219 番 3 の 121

建物の名称 525

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 16.53 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目 219 番 3

地 目 宅地

地 積 2523.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目 219 番 4

地 目 宅地

地 積 343.04 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目 219 番 5

地 目 宅地

地 積 25.29 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目 6 5 3 番 3 0

地 目 雑種地

地 積 29 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 4 5 5

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 4 5 5

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 4 5 5

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 4 5 5

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和6年(ヌ)第30号
令和7年 2月 3日受理
令和7年 3月24日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官 田 中 孝 文 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市豊平区平岸四条十四丁目 219番地3

建物の名称 ホワイトヒルハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平岸四条十四丁目 219番3の121

建物の名称 525

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 16.53平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目219番3

地 目 宅地

地 積 2523.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目219番4

地 目 宅地

地 積 343.04平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目219番5

地 目 宅地

地 積 25.29平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目 6 5 3 番 3 0

地 目 雑種地

地 積 29 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 4 5 5

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 4 5 5

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 4 5 5

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 4 5 5

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	札幌市豊平区平岸四条十四丁目4番7-525号		
建物	物件1		
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない 附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 (空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☐ のとおり 令和7年 2月19日現在 管理費 2,700円 ☐ 滞納はない 修繕積立金 4,000円 ☒ 滞納がある平成26年10月分～令和7年1月分 円 計1,165,284円 円 ☐ 不明 円		
管理会社等	札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号 新札幌センタービル5階 日本ハウズイング株式会社 札幌南支店		
その他の事項	「その他の事項」及び「関係人の陳述等」のとおり		
敷地権	符号1ないし同4		
現況地目	☒ 宅地 (符号1ないし同4) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1ないし同4) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	符号1ないし同4の土地の敷地権の割合は、それぞれ10万分の455である。		
執行官保管の 仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件1について

- 1 駐車場（有料、順番待ち）あり。
- 2 トランクルームなし。
- 3 駐輪場（有料）あり。
- 4 物件1の建物の暖房設備は、灯油を燃料とするストーブによると思われるが、動作確認をすることができなかったため、この設備が正常に作動するか否か不明である。
- 5 物件1の建物の給湯設備は、都市ガスを燃料とする給湯用ボイラーによると思われるが、動作確認をすることができなかったため、この設備が正常に作動するか否か不明である。
- 6 物件1の建物の調理設備は、都市ガスを燃料とするガステーブルによると思われるが、動作確認をすることができなかったため、この設備が正常に作動するか否か不明である。
- 7 物件1の建物を含む一棟の建物の管理会社の管理員によると、同建物における灯油料金及び水道料金については、ホワイトヒルハウス管理組合が各入居者の使用量に応じた料金を各入居者から徴収し、灯油又は水道の供給者に対してその料金を支払っているとのことである。
- 8 物件1の建物のユニットバス内には、黒カビ等が発生している。
- 9 物件1の建物内には、死亡した同建物の前所有者が所有していたと思われる動産類が置かれたままの状態になっており、他の者が占有していることを示す徴表も存在しないことから、同建物の前所有者の相続人である共有者が空き家の状態で占有しているものと思われる。
 なお、同建物は、建築後既に45年以上の期間が経過しているため、経年相当の汚損が見られる。
 また、同建物の玄関の外側の外壁には、複数の亀裂が見られる。
- 10 物件1の建物の使用に関する共有者間の取り決めの有無等については、同人らに対して照会書を送付したが、期限までにそれらに関する回答等がなかったため不明である。
- 11 建物管理会社からの回答によると、物件1の建物内でのペットの飼育については、禁止されているとのことである。
 また、同建物内での民泊での使用も禁止されているとのことである。
- 12 物件1の建物の敷地権の目的となっている土地のうち、符号2の土地については、地役権が設定されている。
 地役権設定契約書写しによると、要役地は、札幌市東区東苗穂町531番地4所在の宅地である。
 地役権の設定期間は、昭和53年2月1日から北海道電力株式会社が電線路所有のために必要とする期間とし、同社は、同地に、電線路を架設し、並びに電線路の保守、改良、増架、再設（支持物の種類変更を含む）、撤去等のため、同地に立ち入り工事を施行できるものとしてされている。
 また、同地の所有者は、同地に電線路に支障となる建造物の築造、樹木等の植栽及び同地の形状変更をすることができないものとしてされている。
 なお、北海道電力ネットワーク株式会社の担当者によると、この地役権設定の対価については、都合により、開示することができないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■建物管理会社の管理員	1 物件1の建物の暖房設備は、灯油を燃料とするストーブによるものと思われ、同建物の給湯設備は、都市ガスを燃料とする給湯用ボイラーによるものと思われ。 なお、同建物の調理設備も都市ガスを燃料とするガステーブルによるものと思われ。 2 物件1の建物の灯油料金及び水道料金については、ホワイトヒルハウス管理組合が各入居者の使用量に応じた料金を各入居者から徴収し、灯油又は水道の供給者に対してその料金を支払っています。 3 物件1の建物には、自転車及びオートバイを駐車することができる有料の屋根付きの自転車置場があります。
■北海道電力ネットワーク株式会社道央統括支店担当者	1 物件1の建物の敷地権の目的となっている土地のうち、符号2の土地には、北海道電力株式会社の電線路架設に関する地役権が設定されています。 なお、この地役権設定契約における所有者の氏名及びそのの対価については、都合により、開示することができません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月10日 (月)	郵便	共有者らに対し占有状況等に関する照会書を送付
7年 2月12日 (水) 16:45 - 17:05	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、占有者に対し占有状況等に関する照会書を投函
7年 2月19日 (水) 14:35 - 14:45	電話 (当庁)	建物管理会社に対し目的物建物の担当者及び管理費等の照会書の送信先に関する照会
7年 2月19日 (水)	FAX (当庁)	建物管理会社に対し管理費、修繕積立金等の支払い及び滞納額の有無等に関する照会書を送信
7年 3月 3日 (月)	郵便	共有者Aに対し立入調査への協力依頼文書を送付
7年 3月 3日 (月) 18:00 - 18:15	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、占有者に対し立入調査への協力依頼文書を投函
7年 3月 7日 (金) 14:00 - 14:30	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、建物管理会社管理員から事情聴取、評価人を同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年 3月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月12日 (水) 11:15 - 11:30	北海道電力ネットワーク 株式会社道央統括支店 (札幌市東区東苗穂5条1 丁目5番8号)	地役権設定契約に関する調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

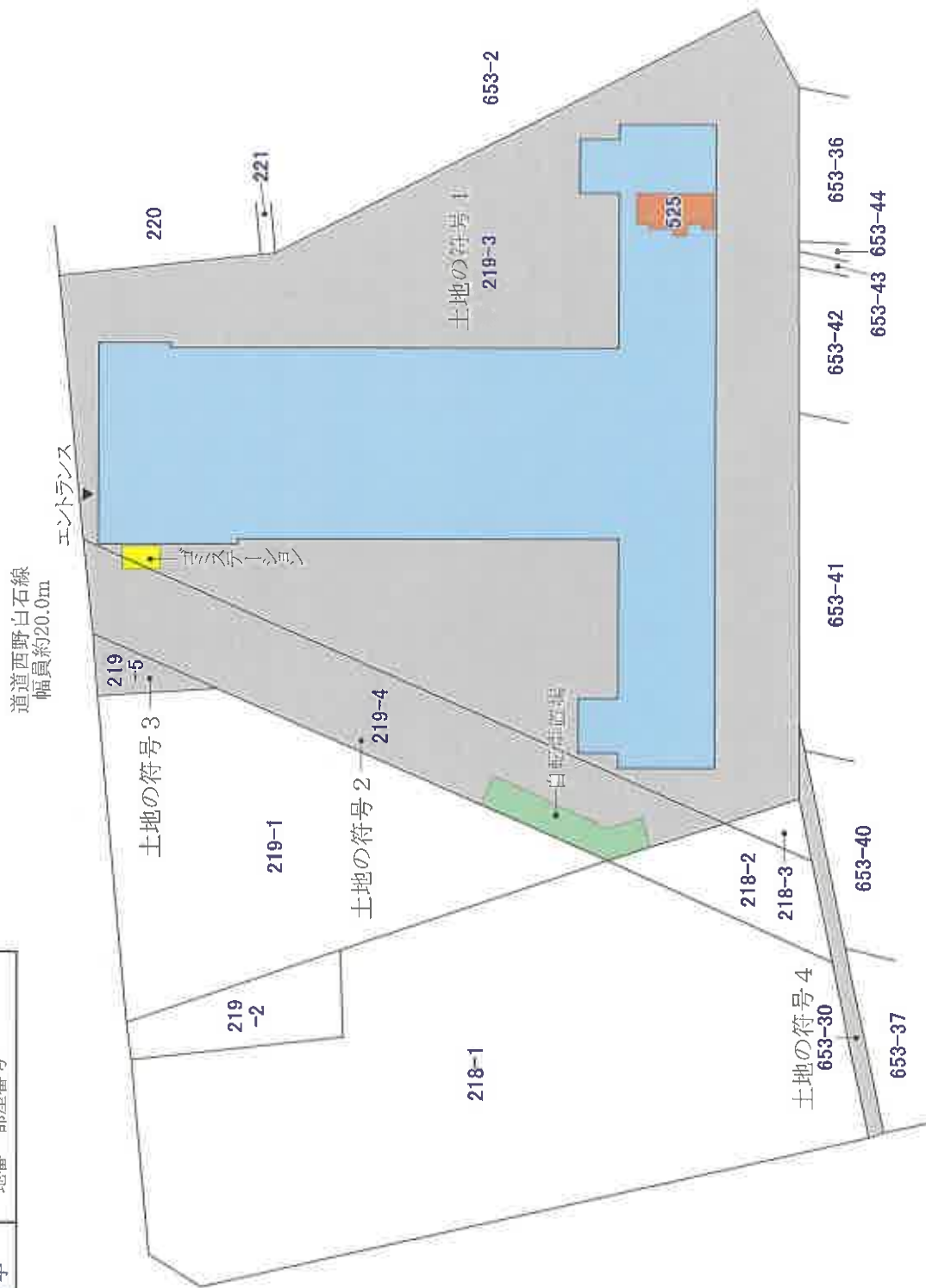
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

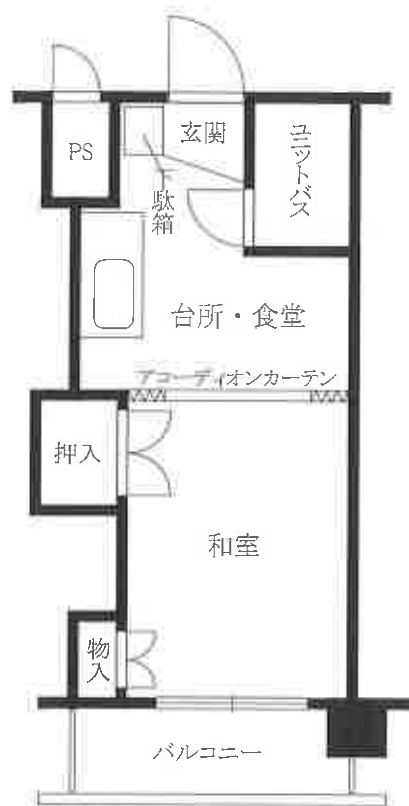
凡例	
	一棟の建物の敷地
	一棟の建物（1階形状）
	目的建物（5階）
青色数字	地番・部屋番号

土地建物位置関係図



縮尺：約 1/500

建物間取図



縮尺: 約 1/75

1

建物外観



2

和室



3

台所



4

ユニットバス



(11 枚目)

5

ユニットバス内の黒カビの発生状況



6

玄関の外側の壁面の亀裂の状況



令和 6 年（又）第 3 0 号
令和 7 年 3 月 7 日 現地調査
令和 7 年 3 月 1 7 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

須 藤 秀 行

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金880,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	(一棟の建物の表示) 所在 札幌市豊平区平岸四条十四丁目219番地3 建物の名称 ホワイトヒルハウス (専有部分の建物の表示) 家屋番号 平岸四条十四丁目219番3の121 建物の名称 525 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 5階部分 16.53㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目219番3 地目 宅地 地積 2523.40㎡ 土地の符号 2 所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目219番4 地目 宅地 地積 343.04㎡ 土地の符号 3 所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目219番5 地目 宅地 地積 25.29㎡ 土地の符号 4 所在及び地番 札幌市豊平区平岸四条十四丁目653番30 地目 雑種地 地積 29㎡		

次項へ続く

前項より続く

番号	所 在 等	登 記	現 況
	(敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 1 0 万分の 4 5 5 土 地 の 符 号 2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 1 0 万分の 4 5 5 土 地 の 符 号 3 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 1 0 万分の 4 5 5 土 地 の 符 号 4 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 1 0 万分の 4 5 5		
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	地下鉄南北線「南平岸」駅の東方・道路距離約 270m 最寄バス停「平岸 5 条 13 丁目」の西方・道路距離約 140m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	平岸霊園の北側に位置する道道沿いの地域であり、周辺はマンション・アパートを中心に店舗も見られる。地下鉄駅から近く、交通接近条件が良い。地勢は西向き緩傾斜で、街区はやや雑然としている。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準住居地域 60% 300% 準防火地域 45m高度地区、宅地造成工事規制区域 ※上記は道道西野白石線の中心線から 50mの範囲、それ以外は、第一種中高層住居専用地域、60%、200%、33m高度地区等
画 地 条 件	間 口：約 34m 奥 行：約 59m 形 状：不整形 高 低 差：接面道路と概ね等高、南側隣接地より約 1.5m高い 接面状況：中間画地 そ の 他：なし	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約 20.0mの舗装道道「西野白石線」(建築基準法第 42 条 1 項 1 号)に接面する。	
土地の利用状況等	評価対象建物を含む一棟の建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガ 配 管：あり 下 水 道：あり	
土 壌 汚 染 等	評価対象建物を含む一棟の建物の敷地は、現地調査及び公開資料による調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門家による調査を要する。	
特 記 事 項	● 土地の符号 2 (2 1 9 番 4) に電線路架設を目的とする北海道電力株式会社の地役権が設定されている。(詳細は現況調査報告書参照) ● 北海道教育委員会のホームページ北の遺跡案内によれば、評価対象建物を含む一棟の建物の敷地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当しない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ホワイトヒルハウス
建物の用途	住宅：206戸、店舗：1戸
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）：昭和53年10月20日新築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：約4年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
仕様	屋上：アスファルト露出防水（分譲パンフレットによる） 外壁：吹付タイル等 その他：なし
設備等	エレベーター：1基 オートロック：なし 駐車場：33台分（有料、順番待ち） トランクルーム：なし 自転車置場：あり（有料） 集会室：あり その他：集合郵便受、宅配ボックス、ゴミステーション等
建物の品等	使用資材：劣る 施工：普通
管理の形態等	管理組合：ホワイトヒルハウス管理組合 法人格：なし 管理方式：委託管理 管理会社：日本ハウズイング株式会社札幌南支店 管理人室：あり 管理形態：月曜日～土曜日の8時～16時
管理の状況	普通
特記事項	● 建築確認等：札幌市によれば、評価対象建物を含む一棟のマンションは建築確認済みであり、また、検査済証の交付を受けている。 ● 修繕積立金の合計額：91,106,410円（令和7年1月31日現在） ● 直近の大規模修繕：平成28年に外壁補修・屋上防水工事等を実施 ● 犬・猫等のペット飼育：不可 ● 民泊利用：不可 （以上、市役所・管理会社担当者等に照会） ● 建築後相当年数が経過しており、建物全般的に物理的老朽化・機能的陳腐化が見られる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5 階の東端から 3 戸目 (525 号室) 主要開口部の方位：南向き
現 況 床 面 積	16.53 m ² (登記面積)
間 取 り	1DK バルコニー面積：2.77 m ² (分譲パンフレットによる)
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：タタミ、カーペット等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、給排水、給湯、暖房、換気、インターホン等 その他：ユニットバスは浴槽、洗面台、トイレの 3 点タイプ
保 守 管 理 の 状 態	空き家と思われ、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
管 理 費 等	管 理 費：月額 2,700 円 修繕積立金：月額 4,000 円 滞 納 額：1,165,284 (令和 7 年 2 月 19 日現在) ※ 詳細は現況調査報告書参照
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	● 水道、電気等の設備については動作確認を実施していないため使用可能か否かは不明である。 ● 玄関の外側の外壁に複数の亀裂が見られる。 ● 内装全般的に老朽化が進行している。 ● ユニットバス内にカビが見られる。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
270,000	16.53	0.08	357,000

ア 再調達原価：
間接法を適用して上記のとおり査定した。

イ 専有面積：
登記面積を採用した。

ウ 現価率：
耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法 ア	観察減価法 イ	現価率 ア×イ
4年／50年	1.00	0.08

イ 観察減価法：
なし

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
220,000	0.90	2920.73	0.90	455／100000	2,368,000

- ア 標準画地価格：
第6 参考価格資料記載の公示地等との規準及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ標準画地価格を上記のとおり査定した。
- イ 個別格差：
形状△10%（＝0.90）
- ウ 地積：
登記面積を採用した。
- エ 建付減価：
建物等の敷地利用現況及び経過年数等を考慮した。
- オ 敷地権割合：
登記の敷地権の割合を採用した。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア＋イ) × ウ
357,000	2,368,000	1.03	2,807,000

- ウ 個別格差：
階層＋3%（＝1.03）

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア × イ × ウ
130,000	1.03	16.53	2,213,000

- ア 基準階の比準価格：
近隣地域、同一需給圏内の類似地域に存する類似の区分所有建物の取引事例及び売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を上記のとおり査定した。
- イ 個別格差：
階層＋3%（＝1.03）
- ウ 専有面積：
登記面積を採用した。

3 収益価格の試算（直接還元法）

目的物件を賃貸に供する場合を想定し、収益還元法を適用する。

総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り イ	その他 補正率 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
300,000	15.0%	—	2,000,000

ア 総収益：

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等に存する類似の区分所有建物に係る賃貸事例、募集事例を収集分析し、目的物件を賃貸に供する場合の総収益を上記のとおり査定した。

イ 粗利回り：

目的物件と類似する収益物件に係る取引利回りを勘案し査定した。

ウ その他補正率：

なし

4 評価額の判定

（１） 試算価格の調整

積算価格、比準価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場性を反映した現実的実証的価格としての比準価格を重視し、積算価格と収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
① 積算価格	2,807,000	1.00	2,807,000
② 比準価格	2,213,000	1.00	2,213,000
③ 収益価格	2,000,000	1.00	2,000,000
④ 調整後の価格	2,200,000		

イ 占有減価修正：

なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) (千円以下切捨) ア×イ×ウ×エーオ
ア	イ	ウ	エ	オ	
2,200,000	1.00	0.80	0.50	—	880,000

イ 市場性修正：

中古マンション市場の現況を勘案した結果、目的物件の相対的な市場性は標準的と判断した。

ウ 競売市場修正：

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上、所要の修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：

滞納管理費等のうち管理費及び修繕積立金の滞納額の元金に、代金納付時までの滞納発生見込額を考慮して控除した。なお、管理組合等から上記以外の滞納額を請求される場合がある。

オ その他の控除減価（敷金等）：

なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（札幌豊平 5-8）

所 在 : 札幌市豊平区平岸 3 条 13 丁目 76 番
価 格 : 290,000 円/㎡
位 置 : 地下鉄南北線「南平岸」駅の西方・道路距離約 150m
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 224 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 道 路 : 南 20.0m 道道
用途指定等 : 近隣商業地域、建蔽率 80%、容積率 300%、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域

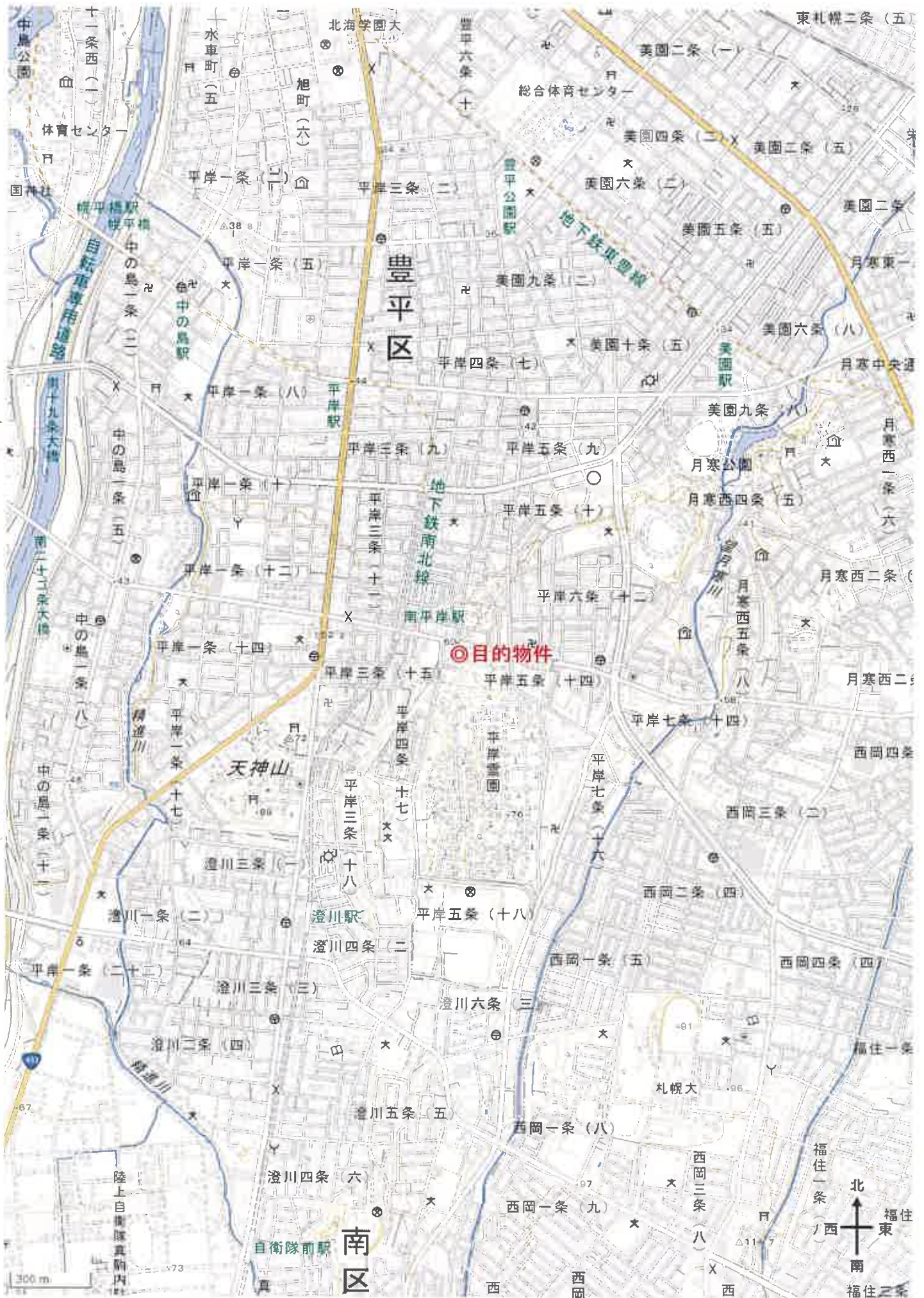
2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

土地：符号 1 217,517,000 円（一棟の建物の敷地）
土地：符号 2 29,570,000 円（一棟の建物の敷地）
土地：符号 3 2,179,900 円（一棟の建物の敷地）
土地：符号 4 2,499,800 円（一棟の建物の敷地）
建物 1,085,300 円（法定共用部分を含む）

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

平岸四条
14丁目

請求部	所在	札幌市豊平区平岸四条十四丁目				地番	219番3		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号	X II	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和55年1月				備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/500に変更して出力しています

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局南出張所管轄)

令和6年2月9日

札幌法務局

請求番号：22-1

登記官

(1/1)

(本図面はA3判をA4判に縮小しています。)

凡例

①～④

土地の符号

登記年月日：昭和52年6月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(札幌法務局南出張所等轄)
令和6年3月26日 札幌法務局

登記官

請求番号：3-1

(1/3)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

土地家屋調査士会
測量所
地積

124939

-3

4条4丁目

札幌市豊平区平岸

土地の所在

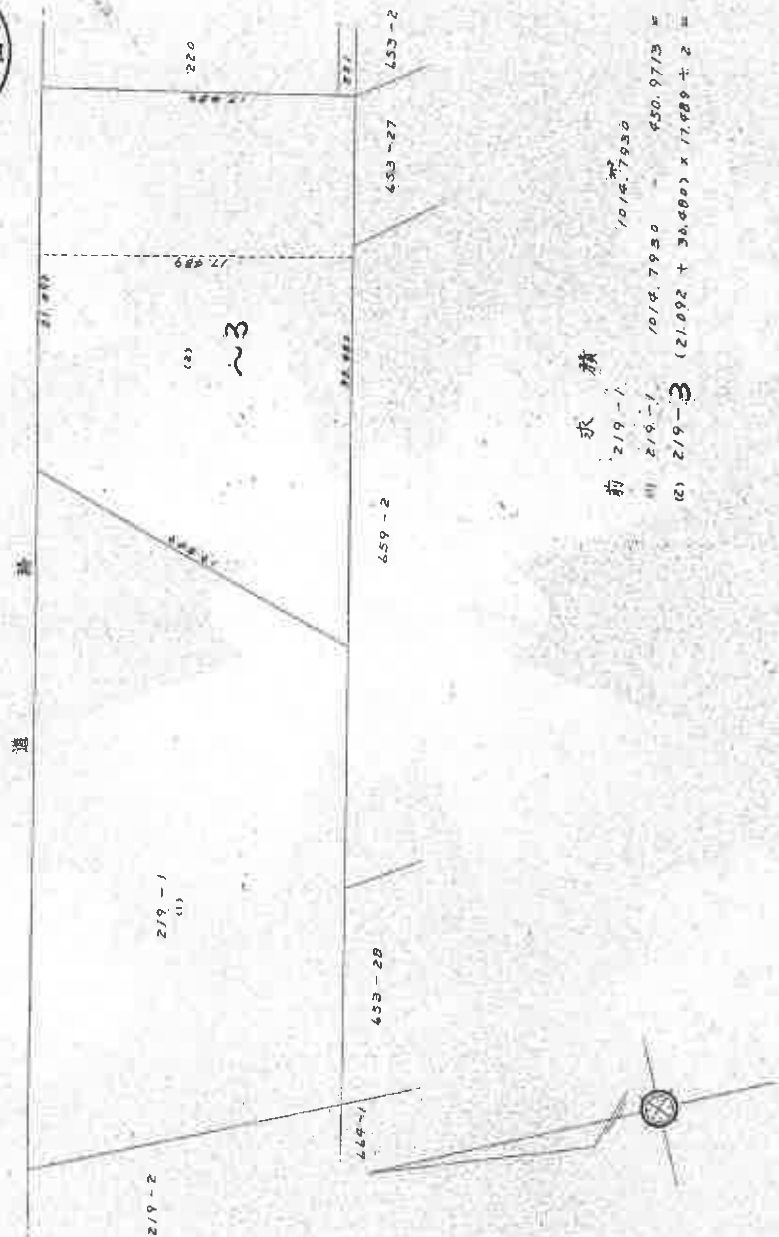
番 219-1

地



P-16

道



面積

約 219-1
219-1 1014.7930 - 450.9713 = 564.8217
219-2 21.092 + 30.000 x 17.489 ÷ 2 = 450.97135
219-3 1014.7930
219-3 21.092 + 30.000 x 17.489 ÷ 2 = 450.97135

作製年 月 日
昭和52年6月16日

作製者

申請人

登記年月日：昭和52年6月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(札幌法務局南出張所管轄)
令和6年3月26日 札幌法務局

登記官

219-1 219-3

124958

地番

653-20-14

土地の所在

札幌市豊平区平岸4条4丁目

測量所
在量

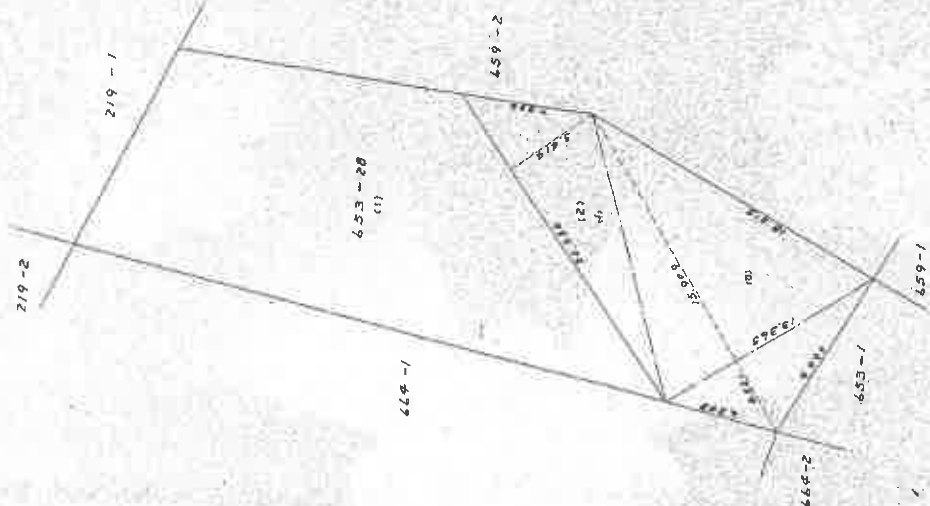
図

図

作製年月日
昭和52年6月16日

作製者

申請人



面積

計 653-20 514.2593 514.2593 192.1605 322.0908
(1) 653-20 514.2593 514.2593 192.1605 322.0908
(2) 653-20 514.2593 514.2593 192.1605 322.0908
219-3 124958
計 192.160567

縮尺

1/300

(札幌土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和52年6月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(札幌法務局南出張所管轄)
令和6年3月26日 札幌法務局

登記官

紙 219-1 219-3

番 659-2-3

土地の所在 札幌市豊平区平岸(4丁目)

124964

土地積

図 図
測 量



面積
前 659-2
(1) 659-2
(2) 659-2
219-3 659-2
219-1 659-2
151.9868
151.9868 - 101.2390 = 50.7478
17.094 x 11.821 + 2 = 101.9340071

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和52年5月27日

新 53-1-219-1-219-3 124948

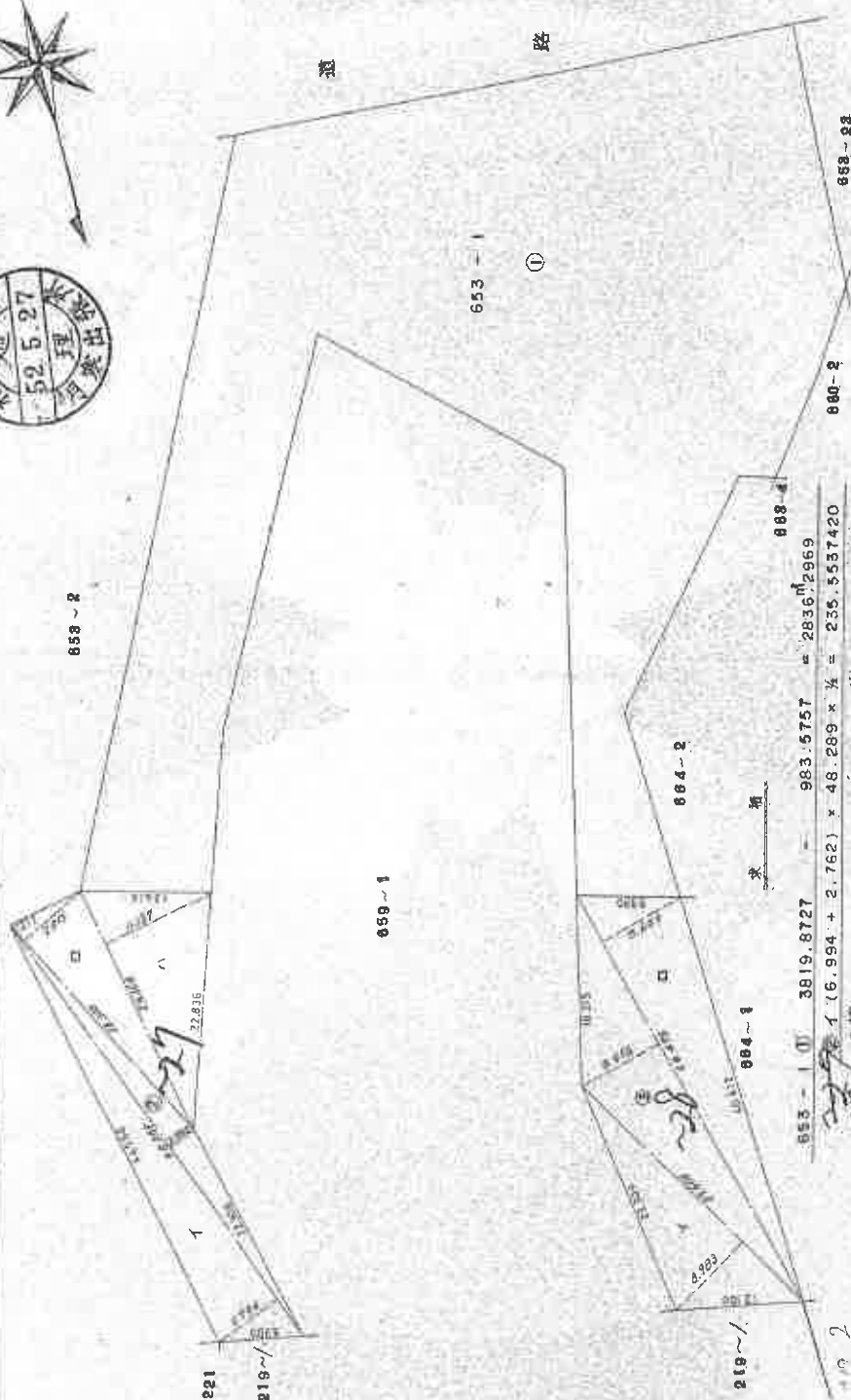
地積測量図

地番 653-1-27-28

土地の所在 札幌市豊平区平岸 4条1丁目

作製年月日 昭和52年5月19日
作製者 札幌地家屋調査士会

申請人



求 積

653-1-1	3819.8727	-	983.5757	=	2836.2969
219-1	$16.994 + 2.762$	$\times \frac{1}{2}$	$48.289 \times \frac{1}{2}$	=	235.5537420
219-2	26.300	$\times \frac{1}{2}$	$7.015 \times \frac{1}{2}$	=	92.2472500
219-3	25.368	$\times \frac{1}{2}$	$11.157 \times \frac{1}{2}$	=	141.5152000
合計				=	459.3163000
219-1	29.609	$\times \frac{1}{2}$	$8.983 \times \frac{1}{2}$	=	132.9488235
219-2	$8.496 + 8.649$	$\times \frac{1}{2}$	$44.476 \times \frac{1}{2}$	=	341.2705100
合計				=	514.2253335
合計				=	983.5767135

(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局南出張所管轄)

令和6年3月26日

札幌法務局

登記官

(本図面はA3判をA4判に縮小しています。)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局南出張所管轄)

令和6年3月26日

札幌法務局

登記官

124962

地積測量図

紙 659-1 219-3

地番 659-1-2

土地の所在 札幌市豊平区平産 4条4丁目



寸法確認

653-1



算	
659-1 ①	$295.4^m 2607 - 1511.9868 = 1442.2739$
②	$1 (18.601 + 15.777) \times 42.763 \times \frac{1}{2} = 735.05320700$
(219-3) ③	$1 (14.712 + 16.813) \times 49.290 \times \frac{1}{2} = 776.93325500$
	1511.98683200

(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

(本図面はA3判をA4判に縮小しています。)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月19日 札幌法務局南出張所 登記官

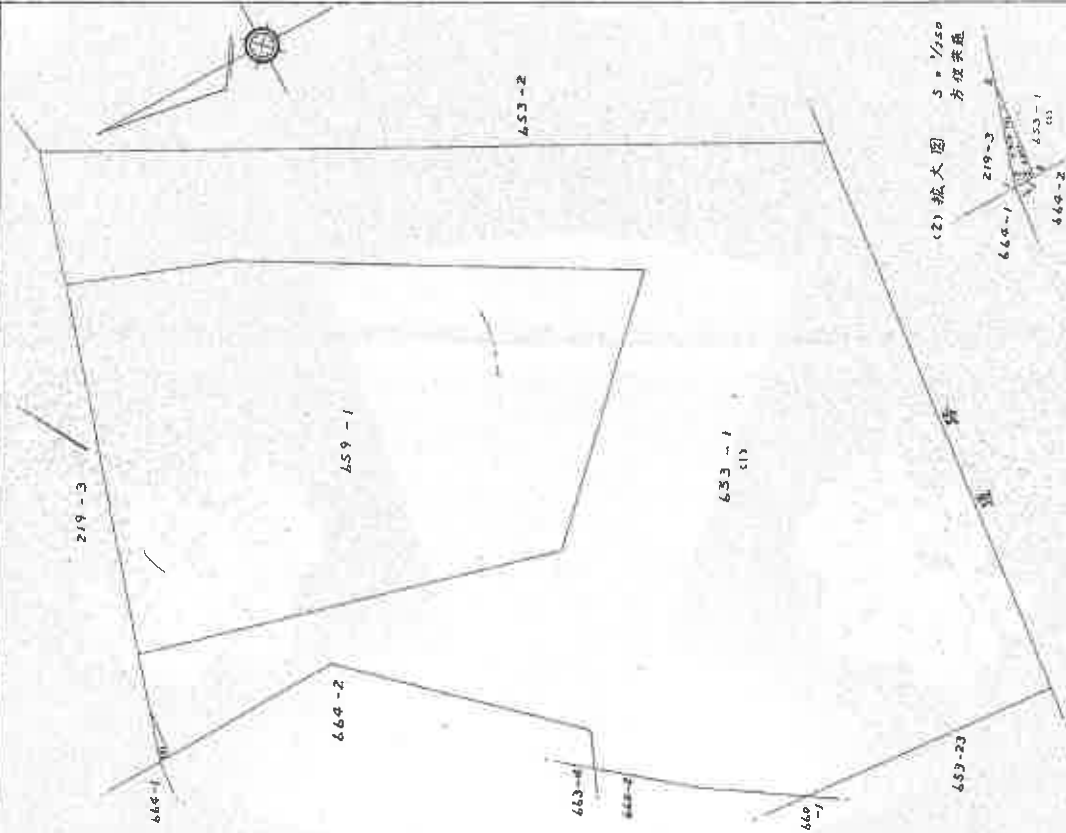
124949

地積測量図

653-1-10

種類	図書の別	定	果	点	符	号
石橋	既設					
	新設					
コンクリート	既設	1	3			
	新設	2				
	既設					
	新設					

土地の所在 札幌市豊平区平岸4条4丁目



求 積
約 453-1 2036.2469
① 453-1 2036.2949 - 2.3435 = 2033.9514
② 453-30 4.913 x 0.954 x 1/2 = 2.343501

申請人

作製者

(札幌土地家屋調査士会用紙)

(本図面はA3判をA4判に縮小しています。)

登記年月日：昭和53年6月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年8月19日 札幌法務局南出張所 登記官

124975

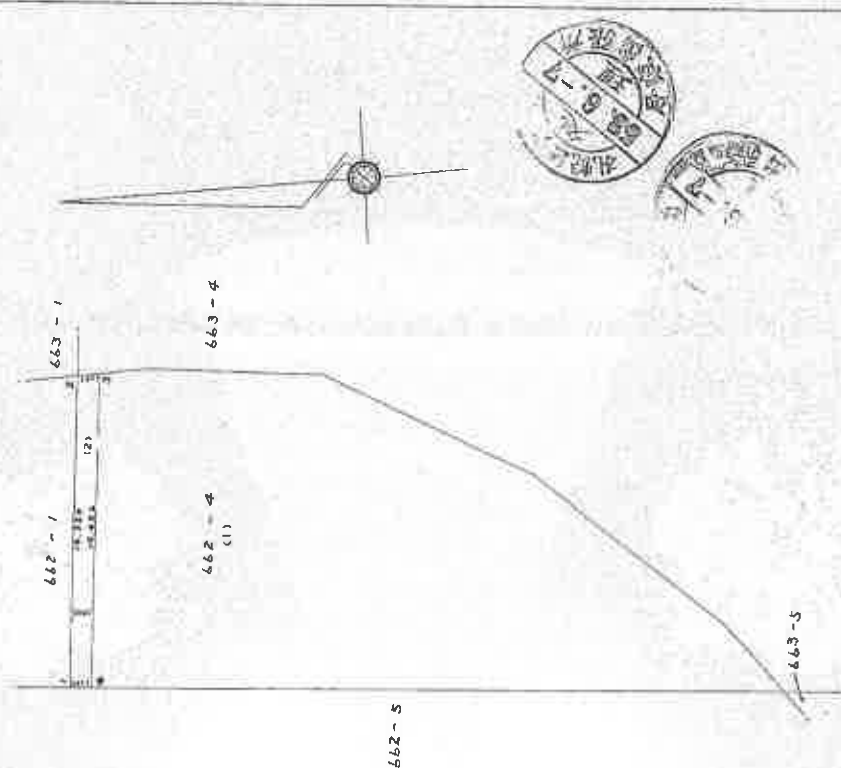
種類	地籍の別	境界符号	号
石標	既設		
	新設		
コンクリート	既設	2	
標	新設	3.4	
	既設		
	新設		

測量図

地番 662-4

家賃

土地の所在 札幌市豊平区平岸



面積

$$\begin{aligned} \text{前 } 662-4 & 350.1374 \\ (1) \ 662-4 & 350.1374 - 14.4030 = 335.7344 \text{ m}^2 \\ (2) \ 662-4 & (14.350 + 14.456) \times 1.000 \times \frac{1}{2} = 14.4030 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製者

申請人

縮尺 1/250

(札幌土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和53年6月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月19日 札幌法務局出張所

登記簿

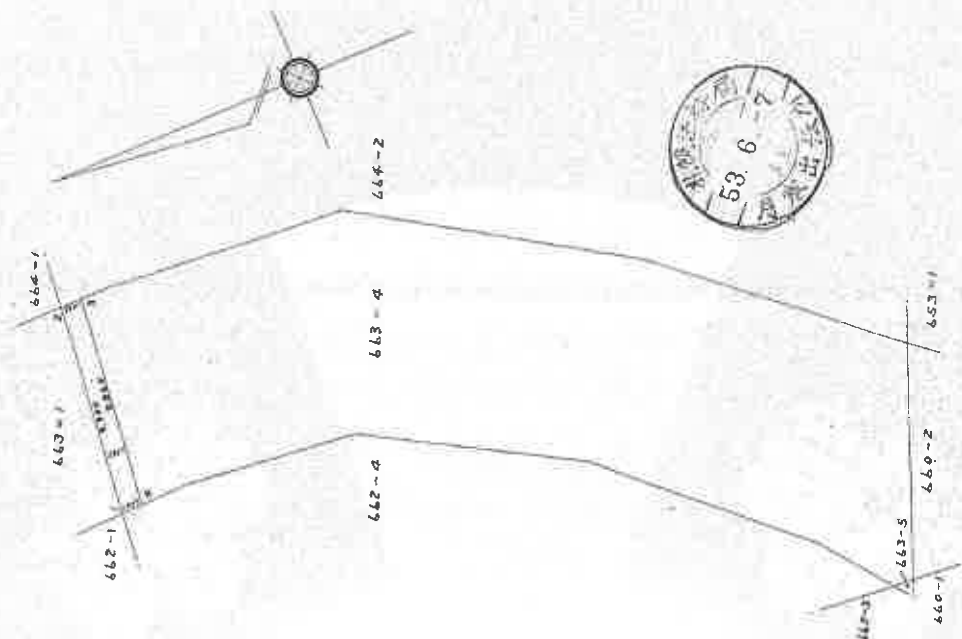
124982

地番 663-4-4

地積測量図

種類	地積別	筆界符号
石橋	既設	
	新設	
コンクリート橋	既設 1.2	
	新設 3.4	
	既設	
	新設	

土地の所在 札幌市豊平区平岸 4条1丁目



求め積
約 663-4 389.7478
(1) 663-4 389.7478 - 9.8800 = 379.8678
(2) ~~663-4~~ (9.900 + 9.860) × 1.000 × 1/2 = 9.8800
663-30に合筆

作製者

申請人

(札幌市地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/2000

登記年月日：昭和53年1月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月19日 札幌法務局南出張所 登記官

124941 地積測量図

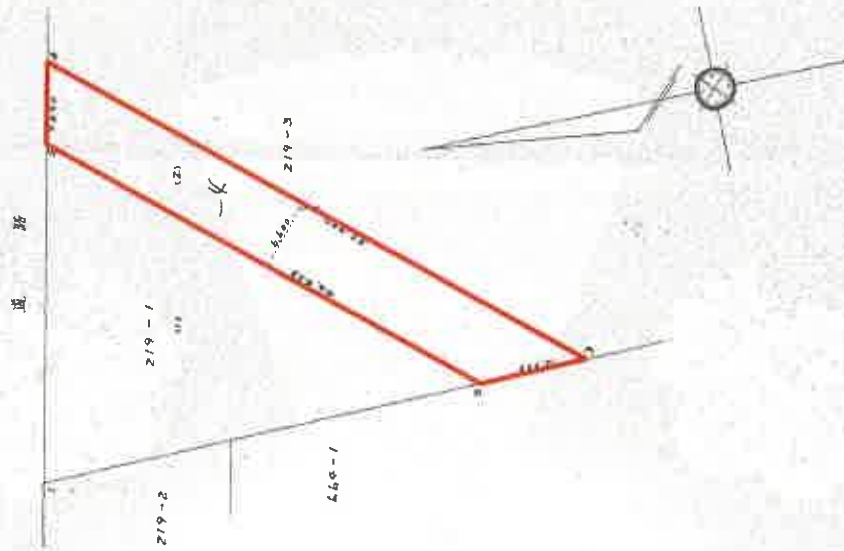
地番	219-1	-4
土地の所在	札幌市豊平区平岸 4条1丁目	

P-16 土地の符号2



昭和53年1月18日 製作
製作者

申請人



状況

計 219-1 986.9465
(1) 219-1 986.9465 - 343.0416 = 643.9049 m²
(2) 219-4 (46.453 + 57.499) × 4.600 × 1/2 = 343.0416

種別	既新の別	基準点番号
コンクリート建	既	1, 3, 4
コンクリート建	新	2, 5

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

(日本土地家屋調査士会適合用紙)

(本図面はA3判をA4判に縮小しています。)

登記年月日：昭和53年7月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月19日 札幌法務局簡出張所

登記官

124942

地積測量図

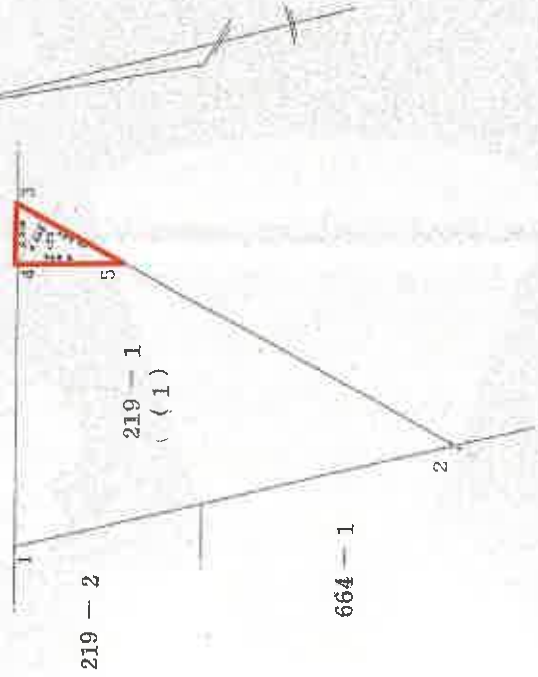
地番	219-1
土地の所在	札幌市豊平区平岸 4条4丁目

種類	面積の算	境界点符号
石標	既設	
コンクリート標	新設	
	既設	1-1
	新設	4.5
	既設	
	新設	

土地の符号3



道路



前	219-1	求積式	643.9049 M ²
(1)	219-1	643.9049 - 25.2929625 = 618.6120	M ²
(2)	219-5	10985 × 4605 × 1/2 = 25.2929625	M ²

作製者

申請人

(札幌土地家屋調査士会用紙)

地積測量図

地番 653-30

土地の所在 札幌市豊平区平岸 乙 第4丁 第1番地

地積	地番	地界	符号
石積	現設		
石積	新設		
土積	現設	1-4	
土積	新設		
電線	現設		
電線	新設		

土地の符号 4



653-30 2.3435
 合算前 653-7 14.7030
 653-6 9.8800
 654-3 2.3110

合算後 653-30 29.9375

作製者

申請人

縮尺 1/250

(札幌土地家屋調査士会印紙)

(本図面はA3判をA4判に縮小しています。)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局南出張所管轄)

令和6年2月9日

札幌法務局

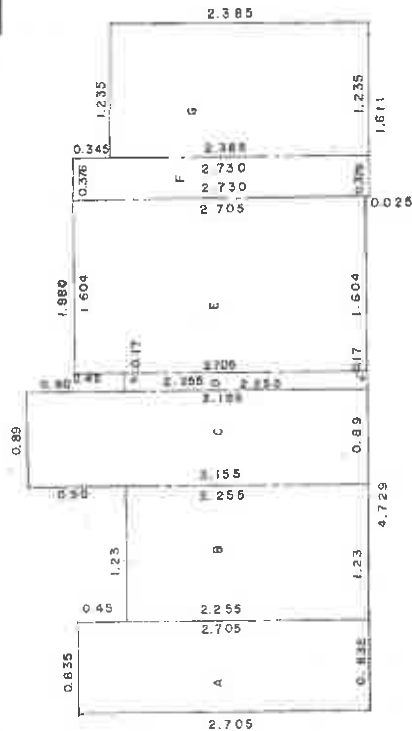
登記店

各階平面図

家屋番号
53394

建物図面

専有部分



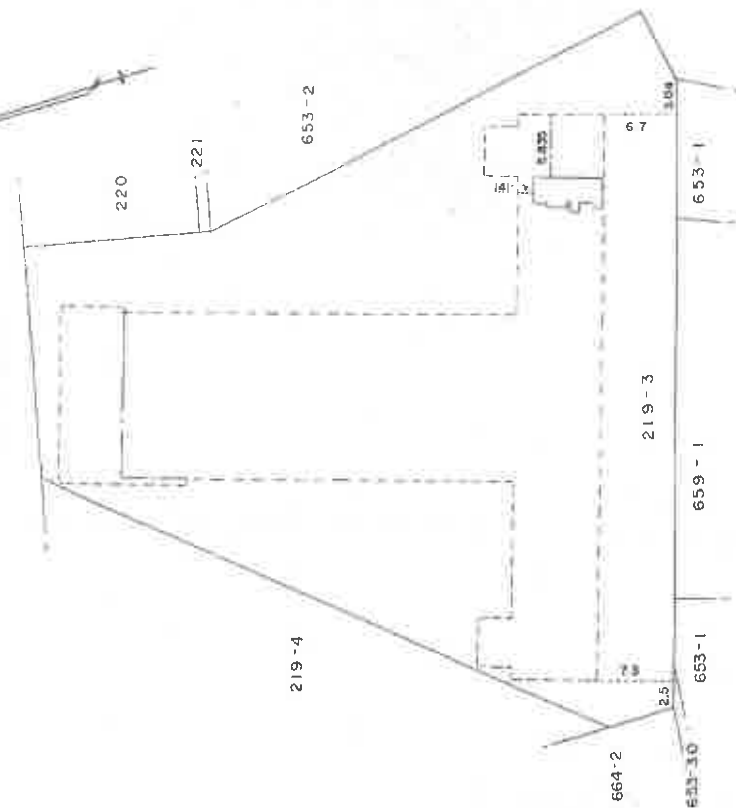
A.	2.705	X	0.835	=	2.258675
B.	2.255	X	1.230	=	2.773650
C.	3.155	X	0.890	=	2.807950
D.	2.255	X	0.170	=	0.383350
E.	2.705	X	1.604	=	4.338820
F.	2.730	X	0.376	=	1.026480
G.	2.385	X	1.235	=	2.945475
				合 計	16.534400



平岸4条4丁目

建物の存する部分と階

道路敷地



作製者

縮尺 1/50

申請人

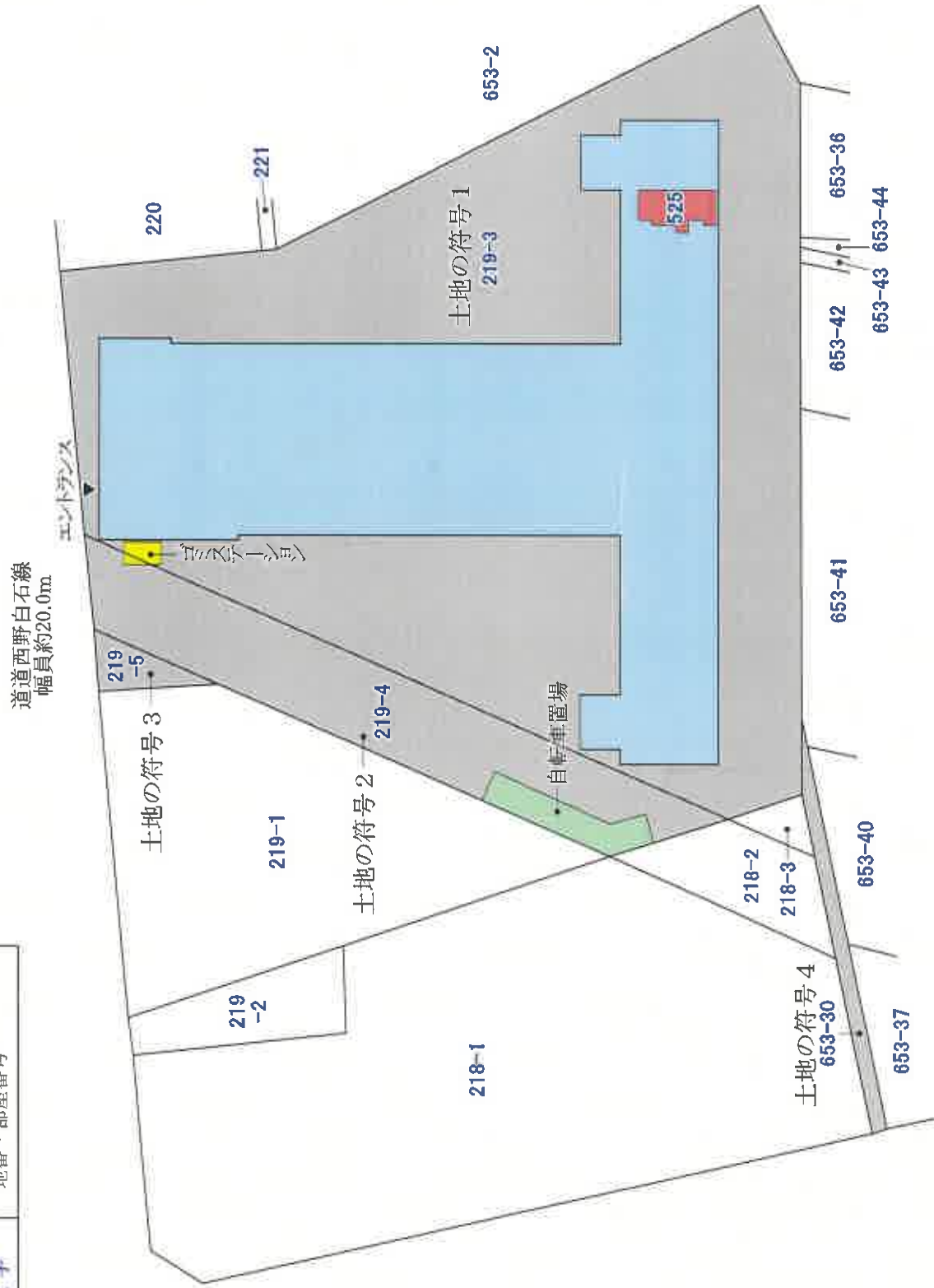
縮尺 1/500

(札幌上地家屋調査士会用紙)

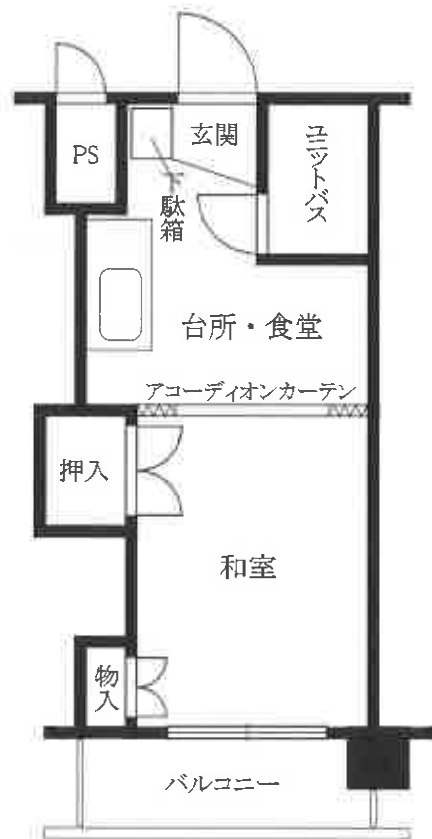
(本図面はA3判をA4判に縮小しています。)

土地建物位置関係図

凡例	
	一棟の建物の敷地
	一棟の建物（1階形状）
	目的建物（5階）
青色数字	地番・部屋番号



建物間取図



縮尺: 約 1/75